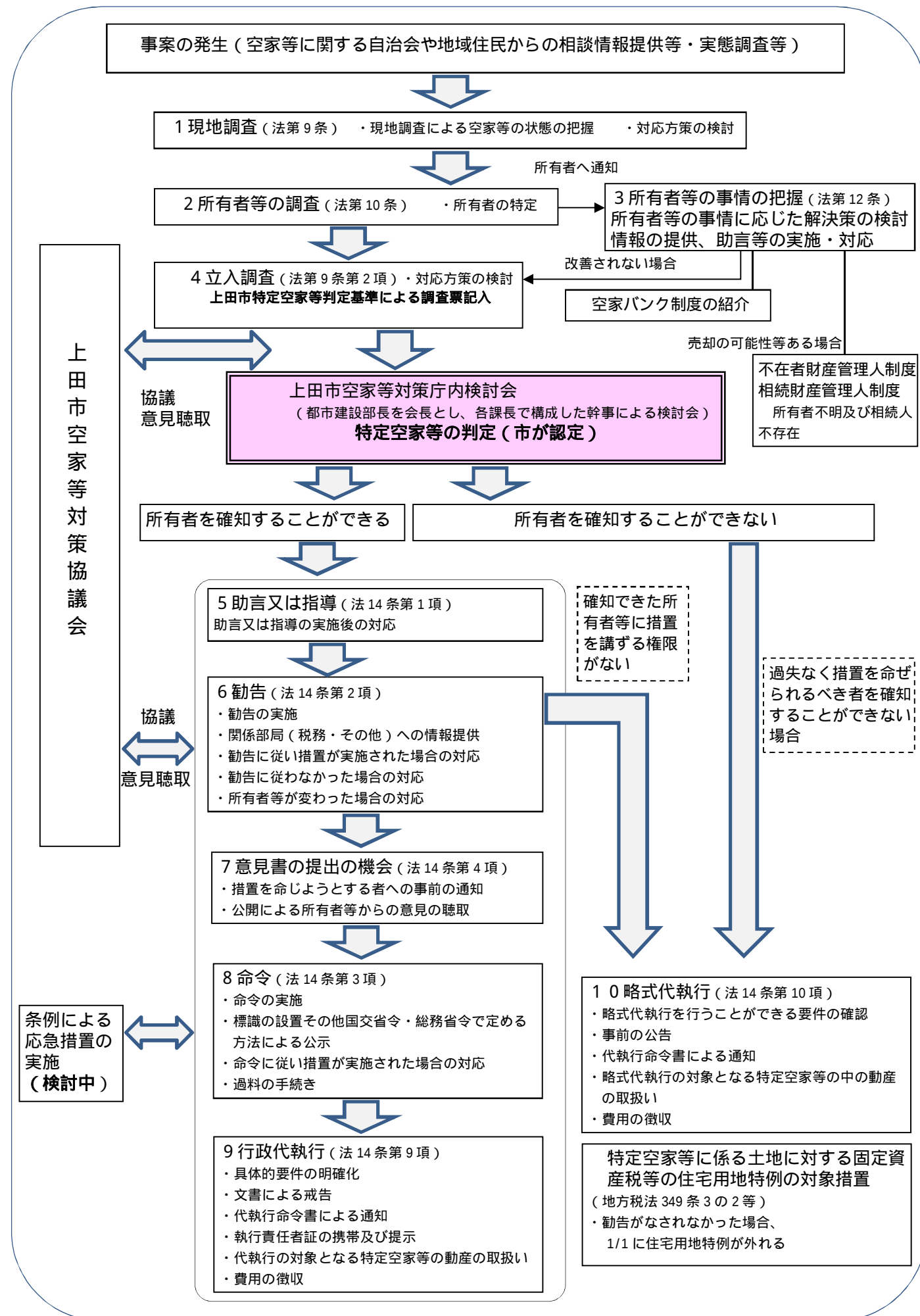


上田市特定空家等判定基準（案）

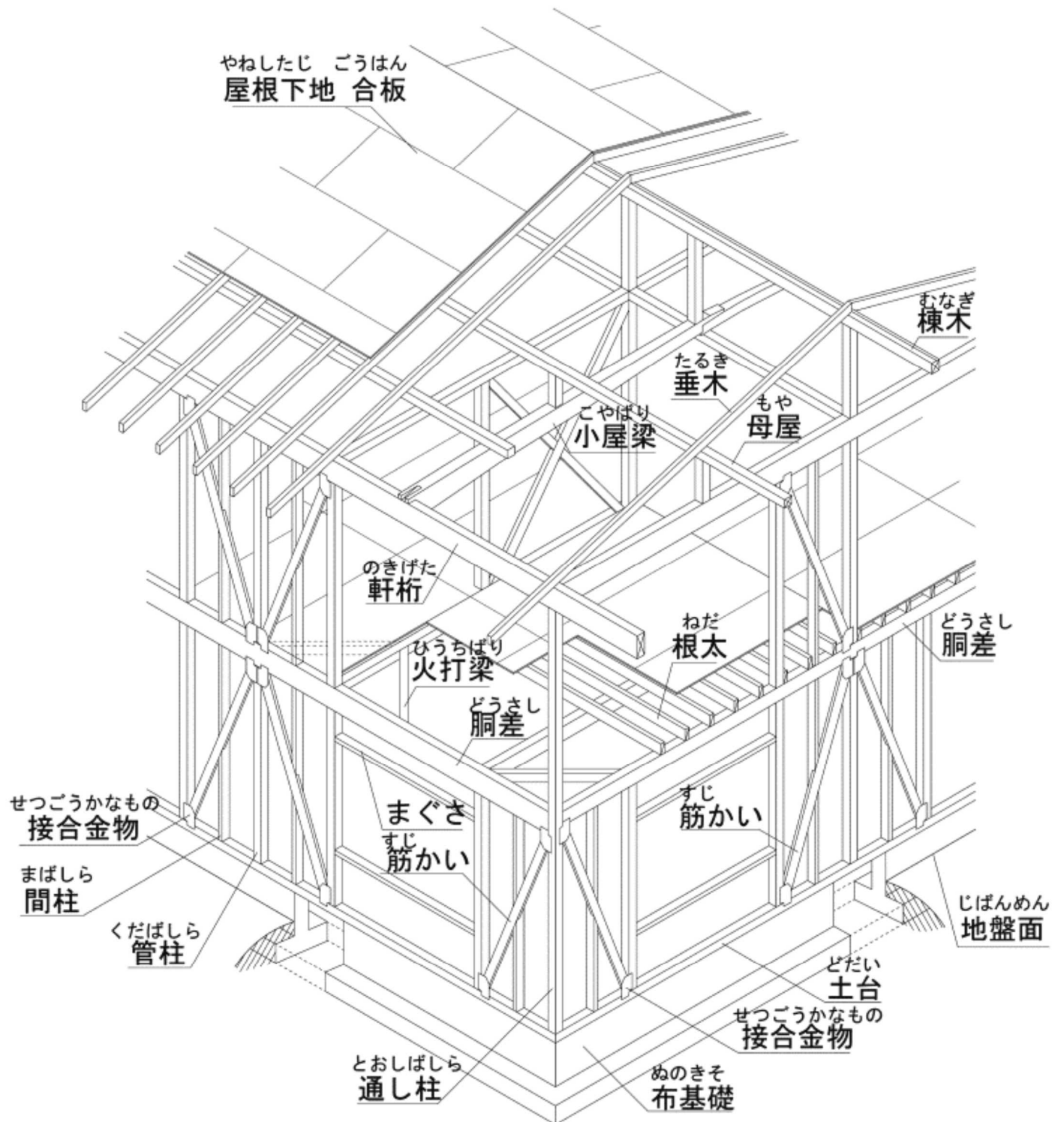
令和元年 8 月

上田市

【特定空家等に対する措置フロー図】



【木造住宅 在来軸組構法】



出典：一般財団法人 日本建築防災協会 『木造住宅の耐震性能チェック』より

1 上田市特定空家等判定基準について

(1) 特定空家等の判定基準について

空家等の物的状態が「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）」第2条第2項の状態であるか否かの判断について、『「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（以下「ガイドライン」という。）』が、国土交通省から示された。

このガイドラインは、市町村が「特定空家等」の判断をするうえでの一般的な考え方を、参考となる基準として示したものであり、市は、地域の実情を反映しつつ、適宜固有の判断等により基準を定めることが必要である。

上田市は、空家等対策を推進するため、ガイドラインに地域の実情等を考慮した「上田市特定空家等判定基準（以下「判定基準」という。）」を作成する。

(2) 空家等について

判定基準における「空家等」とは、空家法及び「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）」における「空家等」とする。

建築物の屋根が適切な管理がなされていない等の理由により屋根がなくなった場合や工事途中で放棄された場合でも空家等とするが、建築物を構成する壁・柱・屋根が著しく欠落しており、明らかに建築物の形態をなしていないものは、空家等としない。

また、長屋等において、その全部が使用されていないものは空家等とするが、一部でも使用されている場合は基本空家等に該当しない。

(3) 適用範囲について

判定基準は、空家法第2条第1項に規定する「空家等」を対象とし、木造、鉄骨造、鉄筋コンクリート造等の構造の内、当面の間、特に必要性が高いと考えられる「木造」について示す。

ただし、「木造」以外の建築物であっても、後述の「一見して危険と判断されるもの（カテゴリー2）」に該当する場合は特定空家等として判定する。

(4) 物的状態に対する区分について

ガイドラインは、「特定空家等」の判断の参考となる物的状態を4つの状態（ガイドライン〔別紙1〕～〔別紙4〕）で示している。

上田市は、このガイドライン〔別紙1〕～〔別紙4〕について、その悪影響の性質から、以下のとおり2つに区分する。

建築物等（保安上）の危険

そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
空家法第2条第2項、ガイドライン〔別紙1〕

環境面での悪影響

【衛生上有害】

そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
空家法第2条第2項、ガイドライン〔別紙2〕

【景観阻害】

適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
空家法第2条第2項、ガイドライン〔別紙3〕

【生活環境上不適切】

その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態
空家法第2条第2項、ガイドライン〔別紙4〕

(5) 特定空家等と判定する項目について

当面の間、特定空家等と判定する項目は、物的状態に対する区分のうち「建築物等（保安上）の危険」とする。

なお、「環境面での悪影響」の項目については、空家等の状況把握を行った後に、特定空家等の判定が必要と認められる場合は、上田市空家等対策協議会で協議、意見聴取し上田市空家等対策庁内検討会に諮り判定する。

(6) 建築物等（保安上）の危険の判断

建築物等（保安上）の危険と判断する項目については次のとおりとする。

ガイドライン〔別紙１〕によると、「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準は、次の抜粋のとおりである。

- １．建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
 - (１) 建築物が倒壊等するおそれがある。
 - (２) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
- ２．擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

ガイドラインで示された事項を勘案し、所定の状態にあると認められるか否かについては、次に掲げる３つの事項により判定する。

カテゴリー 周囲への影響

空家等の倒壊や落下物等に対し被害が及ぶおそれがあるか否かについて判定を行う。

- １．倒壊等の影響
空家等の倒壊による周辺への影響が認められるか。
- ２．落下物等の影響
屋根、外壁等が脱落、飛散等による周辺への影響が認められるか。

カテゴリー 倒壊等の危険調査

空家等が老朽化等により倒壊する恐れがあるか否かについて判定を行う。

- １．一見して危険と判断されるか
一見して危険と判断されるものを評価する。
- ２．空家等の個別調査
外観から各項目ごとに調査し危険度を評価する。

カテゴリー 落下物危険等の調査

空家等の屋根材等の落下、飛散により危険となるおそれがあるか否かについて判定を行う。

- １．落下物の危険等に関する調査
空家等の構成部分ごとに調査し、危険度を評価する。

(7) 判定項目

判定の項目及び方法については以下のとおりとする。

建築物等（保安上）の危険

区 分	判 定 項 目	判 定 方 法
カテゴリー 周囲への影響	1．倒壊等の影響	影響があるか
	2．落下物等の影響	
カテゴリー 倒壊等の危険 調査	1．一見して危険と判断されるか	一見して危険か （一見して危険と判断され た場合は「レベル3」）
	倒壊等の危険	
	屋根・外壁等の危険	
	その他（擁壁等）の危険	
	2．空家等の個別調査	危険度合をその程度の小さい順にレベル 1、レベル 2、レベル 3 で評価
	構造躯体の不同沈下	
	建築物の 1 階の傾斜	
	基礎の破損	
	構造躯体の腐朽等	
	外観目視の不良度判定	
カテゴリー 落下物危険等 の調査	屋根材・庇等	危険度合をその程度の小さい順にレベル 1、レベル 2、レベル 3 で評価
	外装材（外壁等）	
	建築付帯設備	
	門又は堀	

(8) その他

実際の調査において、判定手法の修正や項目の追加等が必要な場合は「上田市空家等対策協議会」で協議、意見聴取し、判定基準の変更を行うものとする。

なお、「判定基準」における「改定」の定義は、内容の「見直し、追加、削除」を行う場合であるものとし、文言の補足や簡略化、誤字・脱字や体裁の修正（いわゆる「改訂」）は含まないものとする。

2 調査内容及び判定方法

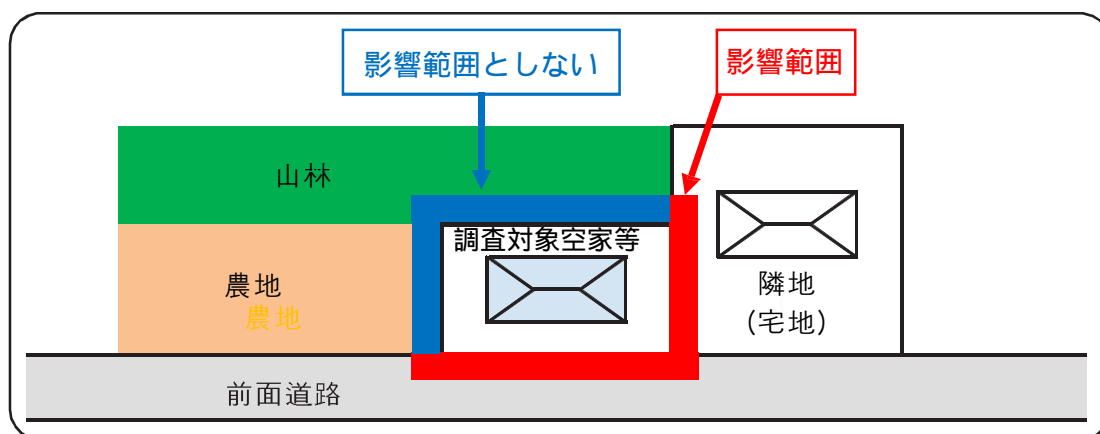
(1) カテゴリー 周囲への影響

空家法第1条に規定されているとおり、この法律は地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図ることを目的としている。

この目的のもと、特定空家等と判定した場合は、同法第14条各項の規定により当該所有者等に対し、周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう、助言・指導等を行うこととなるため、対象物（特定空家等）が、どの程度周辺に悪影響を与えるおそれがあるかが重要な調査項目となる。

ア 影響があると認める隣接地について

農地や山林等は、宅地等に比べ、空家等に関する影響が少ないため、隣接地がこれらの場合は影響範囲とはしない。



イ 周辺への影響

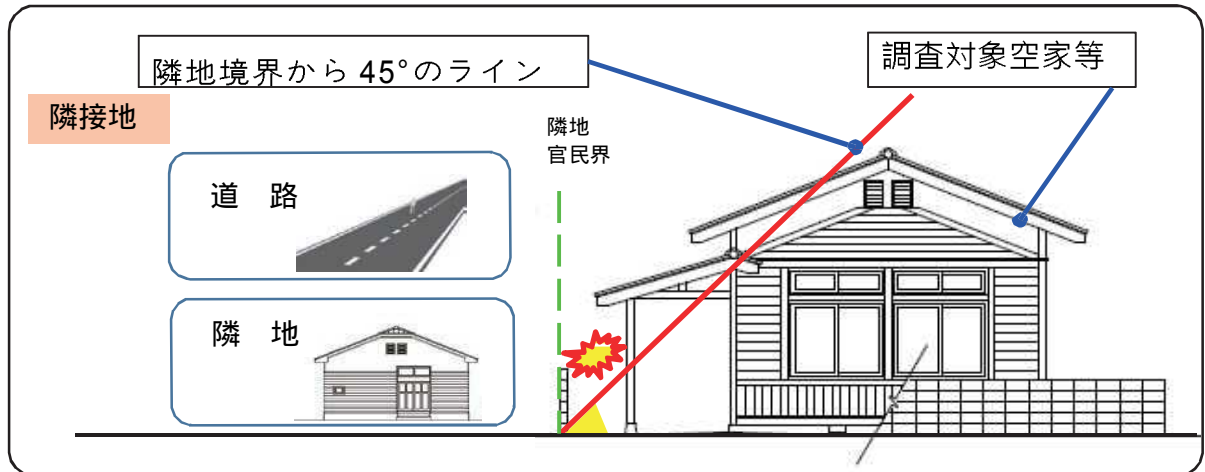
周辺に使用建築物等がなく、特に影響が認められない場合は、特定空家等のための判定はしない。

ただし、地震等により前面道路等に倒壊等し、地域住民の避難や救助等に支障のおそれが想定される場合や個別に悪影響が確認できる場合は、特定空家等について判定する。

ウ 倒壊等の影響

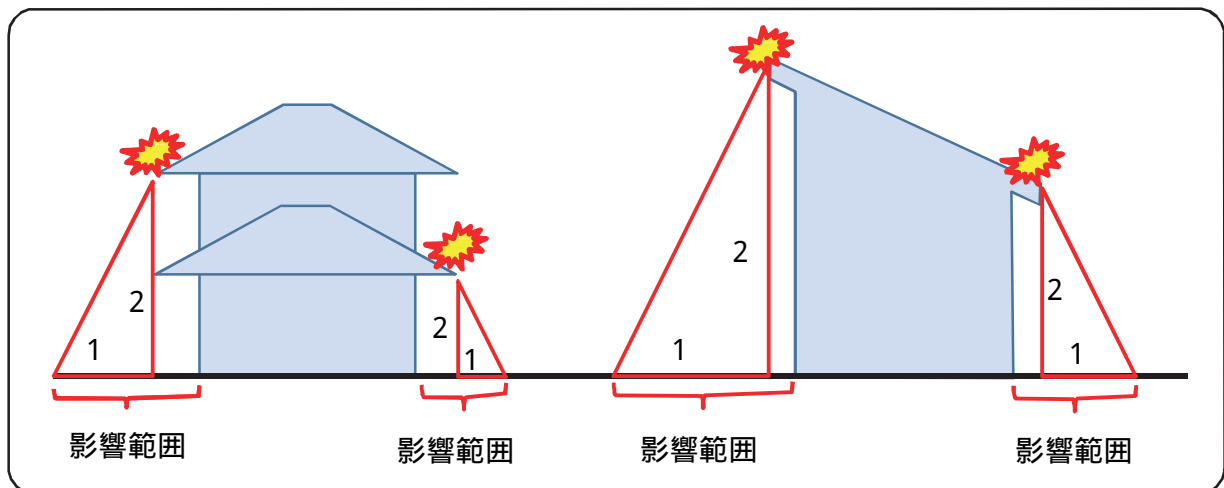
影響範囲

調査対象空家等の周囲に存する、隣地等の『隣地境界線から 45° のライン』を引いて、当該ラインが調査対象空家等（建築物に付属する工作物及びその敷地を除く。）に干渉する場合、倒壊等により隣地等への影響があるものとする。



エ 落下物危険等の影響

落下物等の影響範囲は、落下物の危険のある箇所（軒等の高さ）の2分の1の水平面を影響がある範囲として設定する。



(2) カテゴリー 倒壊等の危険調査

ア 一見して危険と判断されるか

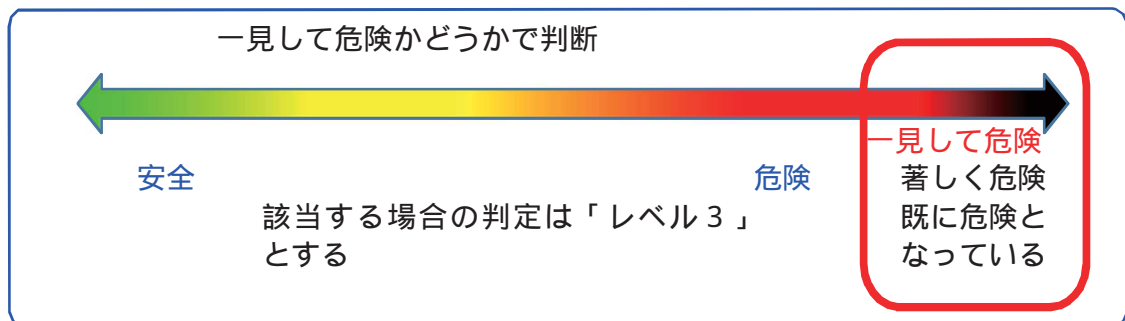
既に空家全体又は一部が崩壊している場合や、建築物の傾斜が大きいものについては、倒壊等の悪影響を与える可能性が高いことから、これらに該当するものは「レベル3」に分類する。

調査項目

項 目	状 態
倒 壊 等 の 危 険	既に損傷が激しく、以下の状態で倒壊等の危険がある (崩壊・崩落、基礎の破壊、建築物の著しい傾斜)
屋根・外壁等の危険	既に、屋根の崩落及び外壁に著しい損傷が見られ、危険な状態が認められる
そ の 他 の 危 険	既に擁壁等が著しく損傷しており、危険な状態が認められる

判 定

「一見して危険」かどうかで判定する。



状態の例



出典：国土交通省「空家の現状と課題」（平成 25 年）

ここで、一見して危険と判断された場合は、「レベル3」として特定空家候補となるが、措置等において所有者等に詳細に指示を行うため、調査は継続することとする。ただし、調査の継続を行う上で、特に危険な部分は省略することができる。

イ 空家等の個別調査

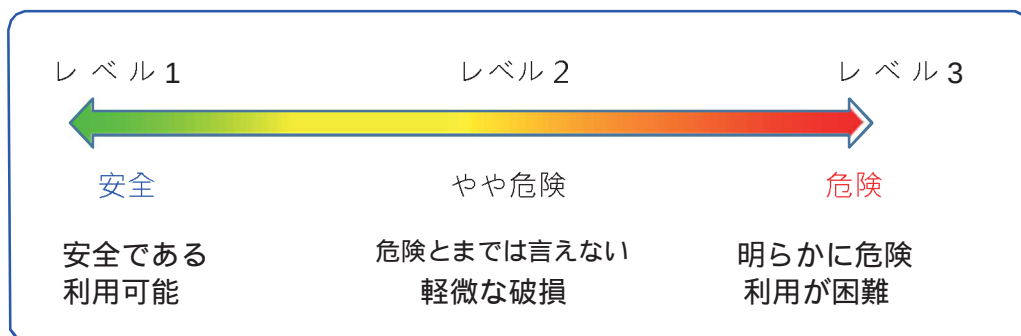
空家等が一見して危険と判断されない場合は、以下の項目について個別調査を行い、倒壊等の危険について判断する。

調査項目

項 目	状 態
構造躯体の不同沈下	構造物の不同沈下による建物の変形及び損傷
建築物の 1 階の傾斜	建築物の傾斜による倒壊等の危険
基 礎 の 破 損	基礎の破損による倒壊等の危険
構造躯体の腐朽等	構造躯体の腐朽等による倒壊等の危険
外 観 目 視	外観目視による不良度判定

判 定

項目ごとに危険度合をその程度の小さい順にレベル 1、レベル 2、レベル 3 で評価を行う。総合判定は、調査項目の最も高いレベルを採用する。



構造躯体の不同沈下

地盤の沈下等による建築物の変形や損傷を調査

レベル 1	問題なし
レベル 2	多少の不同沈下が見られるが、差し迫って危険ではない
レベル 3	不同沈下により建築物に部分的な変形が生じ小屋組や外壁に損傷が生じており、危険な状態が認められる

建築物の1階の傾斜

建築物の1階部分の高さに対する横ずれ（傾斜）の比を、角度の単位で算出したもので評価する。

判定方法は下げ振り等を使用して建築物の傾斜具合を測定する。

レベル1	傾斜が1/60以下（約1°以下）
レベル2	傾斜が1/60超～1/20以下（約1°超～約3°以下）
レベル3	傾斜が1/20以超（約3°超）

基礎の破損

基礎の破損等による倒壊等の危険について目視による確認をする。

レベル1	構造耐力上主要な部分の基礎がコンクリート基礎でほとんど被害がない。（基礎の一部に、2mm未満のひび割れがみられる局所的に集中していたり基礎全体に発生していたりはしてしない）
レベル2	構造耐力上主要な部分の基礎がコンクリート基礎で一部に大きなひび割れや損傷等がある 玉石等の基礎であるが特に大きな損傷がない
レベル3	構造耐力上主要な部分の基礎がコンクリート基礎で全体に大きなひび割れや損傷等がある 構造耐力上主要な部分の基礎が玉石等の基礎で大きな損傷が見られる 構造耐力上主要な部分の基礎がない

構造躯体の腐朽等

構造躯体（柱・梁など）に腐朽やシロアリ等の被害による倒壊等の危険について目視による確認をする。

レベル1	ごく一部の断面欠損
レベル2	一部の断面欠損（構造躯体の接合部の欠損や広範囲の被害はない）
レベル3	複数個所の断面欠損（構造躯体の接合部の欠損や広範囲の被害がある）

構造躯体の調査については、目視による確認で判定できない場合は、省略可能とする。

外観目視（不良度判定）

住宅地区改良法に基づく不良度判定の「住宅の不良度の測定基準」を準用し、倒壊等のおそれを評価する事項として、評定区分1「構造一般の程度」、評定区分2「構造の腐朽又は破損の程度」及び評価区分3「防火上又は避難上の構造の程度」により測定する。

（他の評定区分については、倒壊等のおそれに直接的に関係する事項と言い難いことから、本判定基準においては測定の対象としない。）

測定方法

住宅地区改良法施行規則（S35.6.27 建設省令第10号）第1条第1項第一号に掲げる別表第一を準用して、測定を行う。（住宅以外の空家についても同様に測定する。）

第1 住宅の不良度の測定基準（木造住宅等）【抜粋】

評定区分		評定項目		評 定 内 容		評 点	☑欄	最高 評点	評点計
1	構造一般の程度	(1)	基礎	イ	構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10	☐	50	
				ロ	構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20	☐		
		(2)	柱	構造耐力上主要な部分である柱の最小径が7.5センチメートル未満のもの		20	☐		
		(3)	外壁	外壁の構造が粗悪なもの		25	☐		
2	構造の腐敗又は破損の程度	(1)	床	イ	根太落ちがあるもの	10	☐	100	
				ロ	根太落ちが著しいもの又は床が傾斜しているもの	15	☐		
		(2)	基礎、土台、柱又ははり	イ	柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25	☐		
				ロ	基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はり腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50	☐		
				ハ	基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100	☐		
		(3)	外壁又は界壁	イ	外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15	☐		
				ロ	外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25	☐		
		(4)	屋根	イ	屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15	☐		
				ロ	屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下つたもの	25	☐		
				ハ	屋根が著しく変形したもの	50	☐		
3	防の火程・度避難	(1)	外壁	イ	延焼のおそれのある外壁があるもの	10	☐	30	
				ロ	延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20	☐		
		(2)	屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの		10	☐		
									点

：内部調査を実施しなければ判別できないため、不明な場合は測定の対象としない。

判 定	レベル1	レベル2	レベル3
	50点以下	51～100点未満	100点以上

(3) カテゴリー 落下物危険等の調査

以下の項目により落下物等による危険について調査を行う。

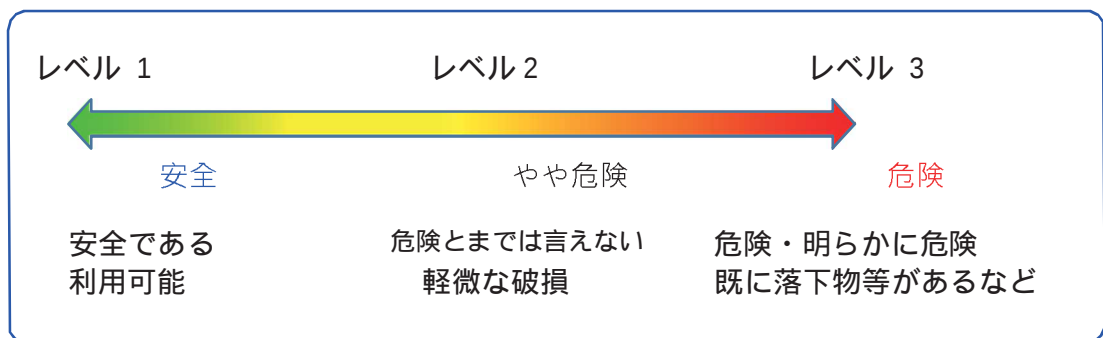
調査にあたっては、建築物の状態でなく実際の落下物等の危険について調査を行うこととする。(屋根材や外壁等の損傷が激しくても、既に建築物が崩落して落下物等の危険がない場合等は除く。)

調査項目

項 目	状 態
屋 根 材 ・ 庇 等	瓦等の屋根材や庇等の落下による危険
外 装 材 (外 壁 等)	外壁等の外装材の剥離等による落下の危険
建 築 付 帯 設 備	看板・機器や屋外階段又はバルコニーなど建築付帯 設備の落下等の危険
門 又 は 塀	門又は塀の倒壊等による危険

判 定

項目ごとに危険度合をその程度の小さい順にレベル 1、レベル 2、レベル 3 で評価を行う。総合判定としてこの項目の最も高いレベルを採用する。



屋根材・庇等

レベル 1	問題なし
レベル 2	一部に落下や落下のおそれが見られるが、危険ではない (落下のおそれのある屋根材等の直下に屋根や庇があり差し迫って危険ではない)
レベル 3	全体に老朽化や屋根の変形が見られ、既に落下が見られる又は落下のおそれがあり危険な状態が認められる

外装材（外壁等）

レベル 1	問題なし
レベル 2	建物の一部に亀裂や壁仕上げの剥離がみられるが、差し迫って危険ではない
レベル 3	著しい破損等が見られ既に壁仕上げの落下がみられる又は落下のおそれがあり危険な状態が認められる

建築付帯設備

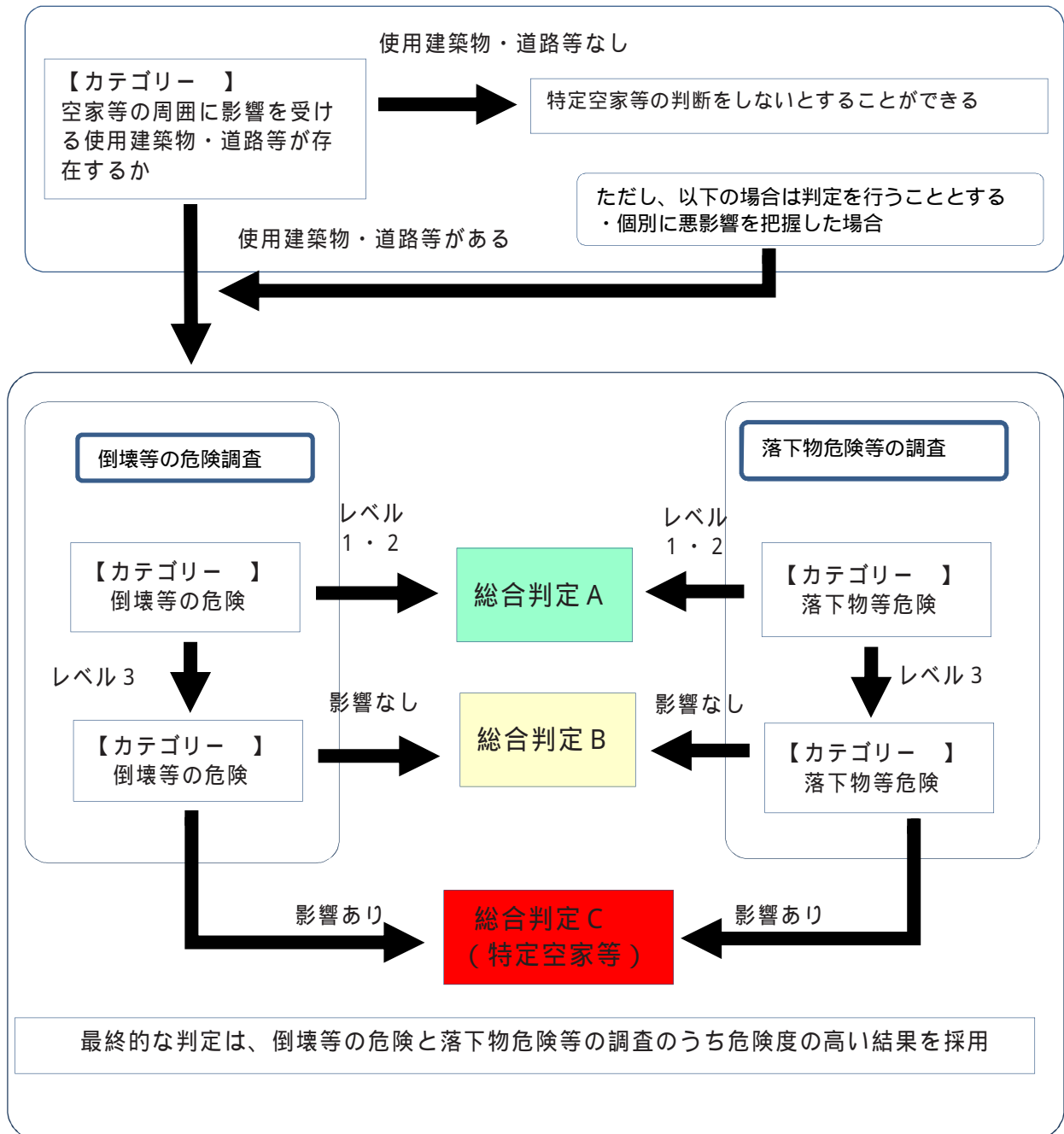
レベル 1	問題なし
レベル 2	部分的にサビ等の腐食が見られるが、支持部材等には深刻な損傷がなく差し迫って危険ではない
レベル 3	支持部材等に著しい腐食が見られ落下がみられる又は落下のおそれがあり危険な状態が認められる

門又は塀

レベル 1	問題なし
レベル 2	門又は塀の一部にひび割れ等の損傷があるが差し迫って危険ではない
レベル 3	門又は塀に乱れや損傷があり、既に倒壊等が見られる又は倒壊等のおそれがあり危険な状態が認められる

門又は塀の影響範囲については、倒壊のおそれ等の状況によっては危険箇所の 2 分の 1 の水平面でなく、影響範囲を拡大（45° ライン）することが可能。

(4) 特定空家等の判定について



倒壊等の危険調査および落下物危険等のいずれかが「総合判定 C」の場合は、上田市空家等対策協議会に諮り、特定空家等と認定した空家等を空家法第 14 条の措置の対象とする。

特定空家等とならなくても、倒壊等の危険調査および落下物危険等のいずれかが「総合判定 B」となった場合は、空家等の状況により必要に応じ空家法第 12 条による助言を行うものとする。

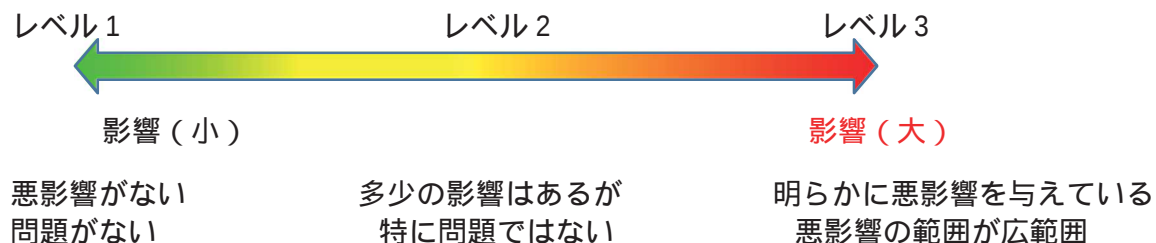
(5) 環境面での悪影響

当面の間「環境面での悪影響」については、特定空家等の判定項目としないが、状況把握及び資料収集のため、又は必要に応じて上田市空家等対策協議会にて協議、意見聴取するため、以下の項目について調査する。

調査項目

	判定項目	状況の例
衛生 上 有 害	建築物又は設備等の破損	吹付け石綿等の飛散等
		浄化槽の放置や破損による汚物の流出や、排水等による臭気の発生
	ごみ等の放置、不法投棄	ごみ等の放置による臭気の発生や多数のねずみ、はえ、蚊の発生
景 観 阻 害	周囲の景観と著しく不調和	屋根・外壁・窓ガラス・看板等が汚損や破損し放置されている
		立木等が建築物を覆っている
		敷地内にごみ等が散乱している
生 活 環 境 不 適 切	立木等が原因による悪影響	腐朽・倒壊等による散乱。隣地・道路へのはみ出している
	住みついた動物等による悪影響	動物等やねずみ、はえ、蚊、のみ、シロアリ等による悪影響
	建築物等の不適切な管理等	不特定の者が侵入できる。周辺敷地への土砂流出

判定方法



総合判定

最高レベルに対し次のように総合判定を行う

レベル 1	総合判定 A
レベル 2	総合判定 B
レベル 3	総合判定 C

「特定空家に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）

〔別紙１〕 「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」

であるか否かの判断に際して参考となる基準

「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」であることを判断する際は、以下の１．（１）若しくは（２）又は２．に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

１．建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

（１）建築物が倒壊等するおそれがある。

以下のイ又はロに掲げる事項に該当するか否かにより判断する。イ又はロに列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

イ 建築物の著しい傾斜

部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・ 基礎に不同沈下がある。 ・ 柱が傾斜している。
【参考となる考え方】 下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合、1/20 超の傾斜が認められる場合（平屋以外の建築物で、２階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱うことも考えられる。） 「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会／全国被災建築物応急危険度判定協議会	

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

(イ) 基礎及び土台	
基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・ 基礎が破損又は変形している。 ・ 土台が腐朽又は破損している。 ・ 基礎と土台にずれが発生している。

【参考となる考え方】 ・基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている場合 「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」(監修 国土交通省住宅局建築指導課 / 財団法人日本建築防災協会) ・土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害があること又は緊結金物に著しい腐食がある場合 「特殊建築物等定期調査業務基準」(監修 国土交通省住宅局建築指導課 / 財団法人日本建築防災協会)	
(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等 構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。 ・柱とはりにずれが発生している。
【参考となる考え方】 複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱・はりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される場合	

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒 全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・屋根が変形している。 ・屋根ふき材が剥落している。 ・軒の裏板、たる木等が腐朽している。 ・軒がたれ下がっている。 ・雨樋がたれ下がっている。
【参考となる考え方】 目視でも、屋根ふき材が脱落しそうな状態を確認できる場合	
(ロ) 外壁 全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・壁体を貫通する穴が生じている。 ・外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。 ・外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。
【参考となる考え方】 目視でも、上部の外壁が脱落しそうな状態を確認できる場合	
(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等 転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・看板の仕上材料が剥落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。
【参考となる考え方】 目視でも、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している状態を確認できる場合	
(ニ) 屋外階段又はバルコニー 全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基	

に総合的に判断する。	
調査項目の例	・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。 ・屋外階段、バルコニーが傾斜している。
【参考となる考え方】 目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜している状態を確認できる場合	
(ホ)門又は塀	
全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・門、塀にひび割れ、破損が生じている。 ・門、塀が傾斜している。
【参考となる考え方】 目視でも、門、塀が傾斜している状態を確認できる場合	

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 ・水抜き穴の詰まりが生じている。 ・ひび割れが発生している。
【参考となる考え方】 擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組み合わせ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。 「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）」（国土交通省都市局都市安全課）	

「特定空家に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）

〔別紙２〕 「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」

であるか否かの判断に際して参考となる基準

「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」であることを判断する際は、以下の（１）又は（２）に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（１）建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である
	・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
	・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

（２）ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

「特定空家に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）

〔別紙３〕 「適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」

であるか否かの判断に際して参考となる基準

「適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」であることを判断する際は、以下の（１）又は（２）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

- （１）適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。

状態の例	・ 景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。
	・ 景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。
	・ 地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。

- （２）その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

状態の例	・ 屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
	・ 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている
	・ 看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。
	・ 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。
	・ 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。

「特定空家に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）
 【別紙４】「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である
 状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準

「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」であることを判断する際は、以下の（１）（２）又は（３）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じ
 てこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（１）立木が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている
	・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。

（２）空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
	・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。

（３）建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。
	・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。
	・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。